

## פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-24-0119 תאריך: 23/06/2024 שעה: 12:30  
לשכת מהנדס העיר

רשות רישוי

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	מ"מ יו"ר ועדת המשנה, אלחנן זבולון
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדרי מאיר אלואיל	מ"מ מהנדס העיר, סגן מנהל אגף לרישוי בניה	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	23-1537	0027-298	הירקון 298	צפון הירקון בע"מ	שינויים פיצול/אחוז/תוספת יח"ד	1
2	24-0301	0798-012	הסוללים 12	יוניון נכסים בע"מ	תעסוקה בניה חדשה מסחר/תעסוקה/משרדים	3
3	24-0704	4146-006	שדרות ששת הימים 6	חברת מוסדות חינוך ושיקום בת"א	ציבורי תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	6

## פרוטוקול רשות רישוי הירקון 298, כ"ג יורדי הסירה 7

6962/210	גוש/חלקה	23-1537	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	29/10/2023	תאריך הבקשה
שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	סיווג	0027-298	תיק בניין
1,023.34	שטח	22-03164	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

צפון הירקון בע"מ  
המרד 29, תל אביב - יפו 6812511

### עורך הבקשה

רון יואל פייגין  
מעלה הצופים 19, רמת גן 5248821

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: אחר: בקשה להיתר AS MADE ללא שינוי בשטחים, איחוד דירות בקומה 15, ביטול חדר באולם מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: בקשה להיתר AS MADE ללא שינוי בשטחים, איחוד דירות בקומה 15, ביטול חדר באולם, תוספת אחרת: בקשה להיתר AS MADE ללא שינוי בשטחים, איחוד דירות בקומה 15, ביטול חדר באולם, שימוש המקום כיום: בהיתר היתר קיים

ההחלטה: החלטה מספר: 1  
רשות רישוי מספר 1-24-0119 מתאריך 23/06/2024

לאשר את הבקשה לאיחוד 2 דירות מגורים לדירה אחת, בקומה 15 (מעל קומת כניסה), לרבות שינויים בחלוקה הפנימית במבנה בן 18 קומות מעל ל-3 קומות מרתף, הכולל מסחר בקומת כניסה, מלון בן 120 יחידות אירוח, 3 דירות ב-2 קומות עליונות וגג טכני, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:  
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

### הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בקומה 15 בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או

תנאי	#
בשטח המגרש.	

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

## פרוטוקול רשות רישוי הסוללים 12, קפלן שלמה המנצח 3

7094/66	גוש/חלקה	24-0301	בקשה מספר
ביצרון ורמת ישראל	שכונה	28/02/2024	תאריך הבקשה
תעסוקה בניה חדשה מסחר/תעסוקה/משרדים	סיווג	0798-012	תיק בניין
3,785.00	שטח	22-00572	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

יוניון נכסים בע"מ

אלון יגאל 67, תל אביב - יפו 6744317

### עורך הבקשה

מנחם רוטברד

נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 6350665

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניונים, חדרי אצירה ודחסנים  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אחר: מסחר, לובי משרדים, לובי עירייה ולובי אופניים, כמות חדרי שירותים: 7  
פירוט המבוקש על הגג: חדר מכוניות ומעלית, חדר מכוניות מיזוג אויר, חדר מדרגות כללי, פרגולה  
פירוט נוסף: מבקשים מגדל משרדים ומסחר 43 קומות מעל הקרקע + 5 קומות מרתף חניה. מגדל כולל מסחר  
בקרקע, מבנה ציבור בקומות 2-3, קומה טכנית כפולה עם גלריה, 34 קומות משרדים ו-3 מפלסי גג טכני. דיפון,  
חפירה וביסוס במגרש בוצעו לפי היתר 22-0529.  
צובר גזהעבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: כן  
הגורם עבורו מתבצעת העבודההגורם פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 2

רשות רישוי מספר 1-24-0119 מתאריך 23/06/2024

לאשר את הבקשה להקמת מגדל בן 43 קומות מעל 5 קומות מרתף עבור משרדים, מסחר ושטחי ציבור  
ומבנה מסחרי דו קומתי עם גג ירוק בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור אגף הנכסים.
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. 2. מפרט שימור עצים בוגרים שאישר אגרונום שפי ב-12.9.2023 שערך דורון לנג יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה האחזקה שיחתם בין היזם לעירייה.
4	מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.

**תנאים להתחלת עבודות**

#	תנאי
1	חתימה על הסכם הקמה בכל הנוגע להקמת שטחי ציבור והבטחת רישום זיקת הנאה והסדר קרקע.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
3	המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה
4	הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ כתב ההתחייבות והסכם ההקמה.
5	תיאום הנדסי מאושר מאת המדור לתיאום הנדסי במנהל בינוי ותשתית
6	1) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה. 2) הפקדת ערבות ביצוע. 3) אישור המפקח העירוני – לתכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנה הציבורי, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנה הציבורי, לרבות שטחי חניות העירייה. 4) בעל ההיתר יציב בחזית המגרש שילוט המודיע על מבנה הציבור שיבנה במגרש. יש לפנות לאגף נכסים לצורך קבלת הנחיות לפורמט ופרטי השילוט המתוכנן.

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
2	אישור פיקוד העורף
3	אישור משרד הבריאות
4	המבנה הציבור יאוכלס לפני כל שאר חלקי הפרויקט .
5	1) הקמת המבנה הציבורי. 2) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.
6	1) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. 2) העברת תכניות סופרפוזיציה, תכנית ASMADE של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנה הציבורי, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנה הציבורי, לרבות שטחי חניות העירייה, למפקח העירוני. 3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. 4) הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה. 5) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין. 6) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה

#	תנאי
	ההקמה.
7	הצגת אישור סופי לבניה ירוקה ברת קיימא
8	1. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. 2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. 3. אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים מסביב למגרש.
9	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה ורישום זיקות ההנאה בפנקס רישום המקרקעין.
10	רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה. רישום זיקות הנאה לטובת הציבור.
11	רישום החניות בלשכת רישום המקרקעין על שם העירייה, על כל הכרוך בכך יבוצע על ידי החברה ועל חשבונה.
12	לכל מבנה תינתן תעודת גמר בנפרד כשתנאי לקבלת תעודת אכלוס/גמר לפרויקט יהיה הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה.
13	ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.
14	1. ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח. 2. אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.
15	אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.
16	מבנה הציבורי יאוכלס לפני כל שאר חלקי המבנה.
17	יש להציג למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנה הציבורי, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנה הציבורי, לרבות שטחי חניות העירייה.
18	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
19	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת של יועץ נגישות, עדי הדר פרנקל מ- 2.5.2022

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

## פרוטוקול רשות רישוי שדרות ששת הימים 6

6146/327	גוש/חלקה	24-0704	בקשה מספר
ניר אביב	שכונה	20/05/2024	תאריך הבקשה
ציבורי תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	סיווג	4146-006	תיק בניין
9,876.00	שטח	23-01258	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

חברת מוסדות חינוך תרבות ושיקום שכונות בת"א  
ת.ד. 9311, תל אביב - יפו 6789153

### עורך הבקשה

אריאל אברהם אמריו  
נחלת יצחק 8, תל אביב - יפו 67448

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: אחר: תוספת מעלית לאולם ספורט במרכז קהילתי קיים, שימוש המקום כיום: בהיתר אולם ספורט מרכז קהילתי נווה אליעזר  
גן ילדים קיים ממ"ד: לא  
צובר גז/העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה/רשות מקומית,

### החלטה: החלטה מספר: 3

רשות רישוי מספר 1-24-0119 מתאריך 23/06/2024

לאשר את הבקשה להנגשת אולם ספורט על ידי הריסת של מדרגות פיתוח בכניסה והוספת פיר מעלית  
חיצונית בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:  
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה

### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

#### תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
הגשת אישור רשות הכבאות לקבלת תעודת גמר	1

#### הערות

תנאי	#
ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת של יועץ נגישות אבי ורשבסקי - אדריכל מורשה נגישות מתו"ס.	1
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.	2

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה